PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

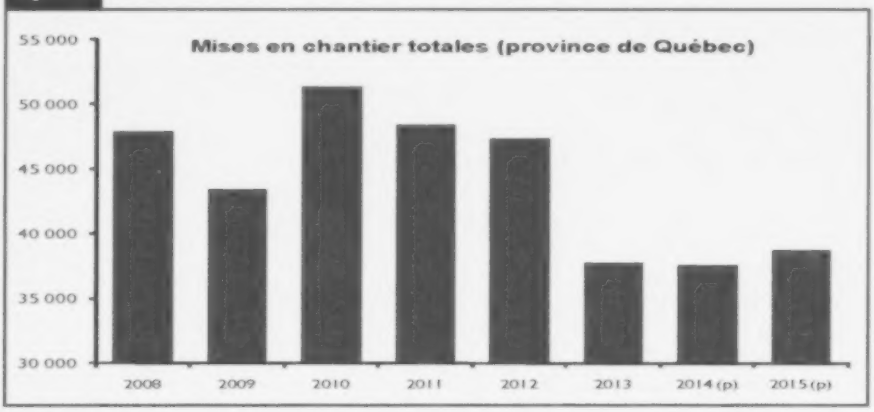
Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2014

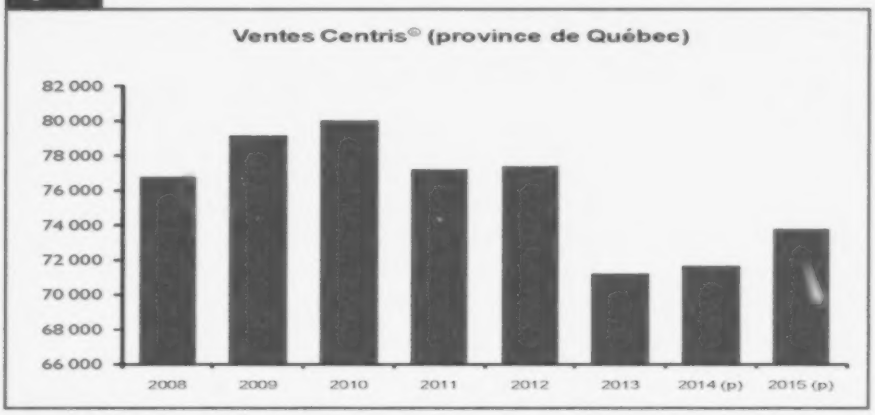
Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1



Source : SCHL

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris®

Aperçu

Au Québec, la croissance modérée de l'économie et de l'emploi entravera la demande de logements sur les marchés du neuf et de la revente en 2014 et 2015. De plus, l'offre relativement élevée de logements neufs et existants limitera les mises en chantier d'habitations. Les niveaux prévus de la demande et de l'offre se traduiront par une légère hausse des prix dans la plupart des marchés.

Au cours des deux prochaines années, la croissance économique sera tributaire des dépenses de consommation et de la reprise des investissements du secteur privé. Les dépenses publiques resteront contraintes par les objectifs d'équilibre budgétaire, tandis que le bilan des exportations se redressera quelque peu grâce au raffermissement de la demande aux États-Unis. Ainsi, le PIB devrait augmenter de 1,7 % cette année et de 2,0 % l'an prochain, selon les prévisions. Vue la progression graduelle des investissements privés, c'est surtout en 2015 que leur effet se fera sentir sur le marché du travail. La croissance de l'emploi sera donc de 0,9 % en 2014 et de 1,6 % en 2015. Le

taux de chômage se chiffrera à 7,5 % cette année et à 7,0 % l'an prochain.

Sur le plan de la conjoncture démographique, le solde migratoire interprovincial du Québec continuera de souffrir de la concurrence des marchés du travail d'autres provinces. Cela dit, le solde migratoire international demeurera soutenu. Le solde migratoire devrait se chiffrer à 40 000 en 2014 et à 44 000 en 2015. Ces niveaux auront un impact à la hausse sur la demande locative au Québec. Pendant cette période, un ralentissement de la formation de jeunes ménages modérera l'accession à la propriété, tandis que, sous l'effet du vieillissement de la population, des ménages plus âgés seront encore incités à passer à un logement plus petit.

En détail

Mises en chantier, maisons individuelles : Encore cette année, la croissance modérée de l'emploi, la détente continue du marché de la revente, et la tendance favorisant la vie en appartement (en copropriété comme en location) auront une incidence sur la demande de maisons individuelles neuves. Le nombre de mises en chantier dans ce segment descendra à 12 100 cette année. Au fur et à mesure que le marché de la revente se resserre, la demande de maisons individuelle augmentera et se traduira par la mise en chantier de 13 300 maisons l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs :

Après être redescendues l'an dernier à un niveau correspondant davantage aux tendances démographiques, les mises en chantier de logements collectifs seront environ au même niveau en 2014 et 2015. Ce segment continuera d'être avantagé par ses prix inférieurs à ceux des maisons individuelles neuves. Sa croissance sera entravée par l'offre relativement élevée de logements neufs et existants, qui limitera le besoin de construction supplémentaire. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'établira à 25 500 en 2014 et à 25 400 en 2015.

Reventes :

Les ventes de logements existants enregistrées par Centris® 14 devraient rester stables cette année, vu la croissance modérée de l'emploi. Après avoir quelque peu diminué durant les deux derniers trimestres, le nombre de reventes se remettra à progresser cette année, pour atteindre 71 600. Comme ailleurs au pays, les conditions d'achat seront un peu moins intéressantes, à cause des taux d'intérêt qui s'annoncent légèrement plus élevés. Néanmoins, 73 700 reventes Centris® seront conclues l'an prochain, car le raffermissement du marché de l'emploi stimulera la demande.

Prix :

En raison d'une contraction de la demande et du niveau accru de l'offre, les prix des propriétés existantes connaîtront une très faible progression durant la période à l'étude. Le retour graduel à un marché plus équilibré maintiendra le taux de croissance des prix entre 1 et 2 % cette année et l'an prochain. Le prix Centris® moyen s'établira donc à 266 300 $ en 2014 et à 270 000 $ en 2015.

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2014	3,14
	Changement de 2013 T1	0,14
	2014 (P)	3,00 - 3,50
	2015 (P)	3,20 - 4,25
5 ans	T1 2014	5,15
	Changement de 2013 T1	-0,06
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1e trimestre de 2014

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes Centris®[2]	Prix Centris® moyen ($)[2]
Gatineau	T1 2014	1,5	6,7	994,39	T1 2014	430	57	373	734	235 820
	T1 2013	-1,8	6,7	903,51	T1 2013	111	42	69	776	238 203
	variation[1]	3,3	0,0	10,1%	variation	287,4	35,7	440,6	-5,4	-1,0
Montréal	T1 2014	0,6	7,9	835,86	T1 2014	3 585	393	3 192	9 623	320 323
	T1 2013	4,4	7,9	807,63	T1 2013	2 697	507	2 190	9 874	318 337
	variation[1]	-3,8	0,0	3,5%	variation	32,9	-22,5	45,8	-2,5	0,6
Québec	T1 2014	2,8	4,1	849,40	T1 2014	526	122	404	1 855	258 126
	T1 2013	0,4	4,4	833,85	T1 2013	1 056	136	920	1 852	265 193
	variation[1]	2,4	-0,3	1,9%	variation	-50,2	-10,3	-56,1	0,2	-2,7
Saguenay	T1 2014	-3,4	9,4	804,60	T1 2014	90	19	71	293	182 083
	T1 2013	-0,7	7,9	792,52	T1 2013	156	20	136	308	188 047
	variation[1]	-2,7	1,5	1,5%	variation	-42,3	-5,0	-47,8	-4,9	-3,2
Sherbrooke	T1 2014	1,5	7,8	758,35	T1 2014	215	37	178	471	215 424
	T1 2013	-5,6	6,4	758,80	T1 2013	225	77	148	495	209 088
	variation[1]	7,0	1,4	-0,1%	variation	-4,4	-51,9	20,3	-4,8	3,0
Trois-Rivières	T1 2014	2,8	8,5	767,39	T1 2014	137	13	124	332	159 673
	T1 2013	-9,3	7,9	747,33	T1 2013	47	22	25	283	158 358
	variation[1]	12,1	0,6	2,7%	variation	191,5	-40,9	396,0	17,3	0,8
Province de Québec	mars 14	0,8	7,6	818,37	T1 2014	6 420	1 397	5 023	18 447	263 748
	mars 13	1,4	7,7	792,71	T1 2013	5 784	1 696	4 088	18 851	263 153
	variation[1]	-0,7	-0,1	3,2%	variation	11,0	-17,6	22,9	-2,1	0,2
Canada[2]	mars 14	1,1	6,9	897,32	T1 2014	33 923	11 217	22 706	96 749	399 926
	mars 13	1,1	7,3	875,32	T1 2013	33 477	12 065	21 412	94 071	369 591
	variation[1]	0,0	-0,4	2,5%	variation	1,3	-7,0	6,0	2,8	8,2

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, Statistiques Centris®

[2]Les données pour le Canada proviennent de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1 (P)	2014T2 (P)	2014T3 (P)	2014T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	17 535	19 549	16 554	16 059	13 144	12 100	13 300	10 921	11 500	12 600	13 500
%	-11,3	11,5	-15,3	-3,0	-18,2	-7,9	9,9	-13,6	5,3	9,6	7,1
Log. collectifs	25 868	31 814	31 833	31 308	24 614	25 500	25 400	28 585	24 000	24 500	24 750
%	-8,0	23,0	0,1	-1,6	-21,4	3,6	-0,4	9,4	-16,0	2,1	1,0
Tous	43 403	51 363	48 387	47 367	37 758	37 600	38 700	39 506	35 500	37 100	38 250
%	-9,4	18,3	-5,8	-2,1	-20,3	-0,4	2,9	1,9	-10,1	4,5	3,1
Marché de la revente											
Ventes Centris®	79 105	80 027	77 165	77 376	71 216	71 600	73 700	68 908	71 500	72 500	73 500
%	3,1	1,2	-3,6	0,3	-8,0	0,5	2,9	-1,7	3,8	1,4	1,4
Prix Centris® moyen	225 367	241 455	252 147	260 516	262 458	266 300	270 200	269 161	266 000	265 000	265 000
%	4,7	7,1	4,4	3,3	0,7	1,5	1,5	-0,1	-1,2	-0,4	0,0

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (Centris®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix Centris® moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix Centris® moyen sont réelles.

Comme c'est le cas pour les autres provinces, le prix moyen historique pour la province de Québec est calculé en divisant le volume (en dollars) des ventes par la somme des ventes.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2014			2015		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Province de Québec						
Total des mises en chantier	37 600	39 300	35 900	38 700	43 200	34 200
Logements collectifs	25 500	26 500	24 500	25 400	28 100	22 700
Logements individuels	12 100	12 800	11 400	13 300	15 100	11 500
Ventes Centris®	71 600	76 260	66 940	73 700	78 300	69 100
Prix Centris® moyen ($)	266 300	272 801	259 800	270 200	279 601	260 801
Canada						
Total des mises en chantier	181 100	189 900	172 300	182 100	203 600	160 600
Logements collectifs	108 100	112 400	103 800	107 600	118 900	96 300
Logements individuels	73 000	77 500	68 500	74 500	84 700	64 300
Ventes MLS®	457 900	487 700	428 100	471 100	500 400	441 800
Prix MLS® moyen ($)	396 000	405 600	386 400	402 200	416 200	388 200

Source : SCHL

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2013	2014(P)*	% variation (2013/2014)	2015(P)*	% variation (2014/2015)	Cumul annuel 2014**	Cumul annuel 2013**	% variation (2013/2014)
Gatineau	Log. individuels	475	490	3,2	450	-8,2	57	42	35,7
	Log. collectifs	1 449	1 535	5,9	1 850	20,5	373	69	440,6
	Tous	1 924	2 025	5,2	2 300	13,6	430	111	287,4
Montréal	Log. individuels	3 039	2 900	-4,6	3 100	6,9	393	507	-22,5
	Log. collectifs	12 593	13 000	3,2	12 500	-3,8	3 192	2 190	45,8
	Tous	15 632	15 900	1,7	15 600	-1,9	3 585	2 697	32,9
Québec	Log. individuels	961	850	-11,6	800	-5,9	122	136	-10,3
	Log. collectifs	3 719	3 200	-14,0	2 800	-12,5	404	920	-56,1
	Tous	4 680	4 050	-13,5	3 600	-11,1	526	1 056	-50,2
Saguenay	Log. individuels	337	300	-11,0	300	0,0	19	20	-5,0
	Log. collectifs	582	430	-26,1	400	-7,0	71	136	-47,8
	Tous	919	730	-20,6	700	-4,1	90	156	-42,3
Sherbrooke	Log. individuels	442	350	-20,8	400	14,3	37	77	-51,9
	Log. collectifs	1 054	1 100	4,4	1 125	2,3	178	148	20,3
	Tous	1 496	1 450	-3,1	1 525	5,2	215	225	-4,4
Trois-Rivières	Log. individuels	243	220	-9,5	200	-9,1	13	22	-40,9
	Log. collectifs	606	530	-12,5	440	-17,0	124	25	396,0
	Tous	849	750	-11,7	640	-14,7	137	47	191,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - mars

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2013	2014(P)*	% variation (2013/2014)	2015(P)*	% variation (2014/2015)	Cumul annuel 2013**	Cumul annuel 2014**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] Centris®	3 545	3 400	-4,1	3 500	2,9	776	734	-5,4
	Prix Centris® moyen[1]	243 330	243 500	0,1	245 000	0,6	238 203	235 820	-1,0
Montréal	Ventes[1] Centris®	36 501	37 000	1,4	38 700	4,6	9 874	9 623	-2,5
	Prix Centris® moyen[1]	324 020	325 000	0,3	327 000	0,6	318 337	320 323	0,6
Québec	Ventes[1] Centris®	6 282	6 450	2,7	6 650	3,1	1 852	1 855	0,2
	Prix Centris® moyen[1]	267 254	271 500	1,6	277 000	2,0	265 193	258 126	-2,7
Saguenay	Ventes[1] Centris®	1 185	1 100	-7,2	1 100	0,0	308	293	-4,9
	Prix Centris® moyen[1]	193 764	189 000	-2,5	185 000	-2,1	188 047	182 083	-3,2
Sherbrooke	Ventes[1] Centris®	1 665	1 700	2,1	1 780	4,7	495	471	-4,8
	Prix Centris® moyen[1]	229 483	234 000	2,0	238 000	1,7	209 088	215 424	3,0
Trois-Rivières	Ventes[1] Centris®	928	975	5,1	1 000	2,6	283	332	17,3
	Prix Centris® moyen[1]	158 582	162 500	2,5	165 500	1,8	158 358	159 673	0,8

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL, ACI, Statistiques Centris®, prévisions de la SCHL (2014-2015)

Source pour les RMR : Statistiques Centris®, cumul: janvier à décembre

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - mars

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2013	Oct. 2014(P)	Oct. 2013	Oct. 2014(P)
Gatineau	5,1	6,2	744	745
Montréal	2,8	2,6	730	740
Québec	2,3	2,3	757	770
Saguenay	2,8	3,0	571	590
Sherbrooke	5,3	5,2	591	600
Trois-Rivières	5,1	5,5	555	560
Canada	2,9	2,6	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

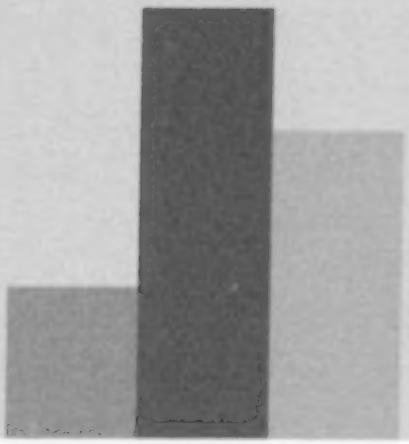
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64861_2014_Q02